

香港特別行政區

高等法院

原訟法庭

高院民事訴訟 2023 年第 1109 號

由

原告人

林哲民 (Lin Zhen Man)

及

第一被告人

宜高物業管理有限公司  
梁冠明經理

第二被告人

鴻茂裝飾有限公司  
陳恒發先生

第三被告人

物業管理業監管局  
黃江天主席

第四被告人

香港申訴專員公署  
趙慧賢女士專員

這是於 2023 年 9 月 14 日陳恒發的以非宗教方式誓章內展示並標記為  
“CHF-4”的文件。

日期	敘述	頁數
01.04.2011	第三份租約	2

在本人面前作出



Lam Hoi Fung  
Solicitor, Hong Kong SAR  
Messrs. Kenneth Lam, Solicitors

"CHF-4"

最新

標準租約



4 895048 111230

## ◀訂立租約須知▶

### (一) 訂立租約雙方的說明

業主和住客兩方面的資料應包括如下：

- (1)雙方的姓名；
- (2)雙方的身份證號碼/商業登記號碼；
- (3)雙方的地址——以便遞送通知書之用；
- (4)雙方的聯絡電話號碼。

### (二) 有關樓宇的說明

有關樓宇的資料應包括如下：

- (1)樓宇的正確地址，包括所在大廈的名稱及正確說明街道門牌座數及層數等；
- (2)如有單位，則說明編配號數及位置；
- (3)建築物座落之地段號數。  
假如樓宇有附加裝置，須附列清單。

樓宇地址

租用期限

約滿日期

業主通訊處

電話

租客通訊處

電話

租

約

業主：李曉珠

立租約人

租客：何兆輝  
英記公司

租與租客，

茲經雙方同意訂立租約

一切條件分列於後各願遵守：

(一) 業主將白雲山之樓宇，雙方訂定租金每月港幣壹萬伍仟伍佰圓拾肆元正（收租時另發租單為憑）及訂明租用三年，由二〇二一年四月十五日起至二〇二四年三月三十日止。規定租客在租用期內不得退租，否則按照所餘租期之時間賠償租金。如租客在租用期一年內要求退租，業主有權扣除一個月按金之數目以彌補損失。

(二) 租客不得分租或轉租與別人，除所租用之樓宇外，租客不得佔用其他地方。租約期滿，租客如繼續租賃或退租，須於壹個月之前以書面通知（續租則另訂新租約方生效力），否則租客須補償一個月租金給業主。如業主須要收回樓宇，亦須要一個月前通知租客。

(三) 該樓之租金必須在每月租期之首日以上期形式繳納，不得藉詞拖欠，如過期拾天，業主可在該樓宇門口當眼地方張貼告示，催促租客交租。如租客仍未將租金交到業主或租客不履行合約內任何條件，業主有合法權利將此合約終止，當作租客毀約自動退租，另將樓宇租與別人及追討欠租，租客不得異議。

(四) 租客遷出時，必須在租期內將屋內傢俬雜物全部搬走以清手續，業主所屬物品除外。如租客藉故取巧不交回門匙或留下任何物品不預搬走故意阻延時間，在租客遷出後三天以內仍不來取作放棄權利論。業主有合法權利將此合約終止，當作租客毀約自動退租，另將物品出售，所賣之款作為彌補欠租，如有不足之數，租客仍須負責，不得異議。

(五) 租客無須繳付建築費及頂手費與業主，但租客須交一個月租金之按金即港幣萬仟伍百拾圓正與業主（不另發收條）。當租客遷出時，業主無利息將該款交還租客並收回本份租約，倘若租客在租金或其他一切雜費未付清時，業主有權在該筆按金內扣除。租客應清楚明白該筆按金不能用作現金來支付租金。

(六) 該樓之物業稅由業主支付，差餉，地稅均由業主支付，管理費及其他水、電、泵、電話等雜費均由租客支付。地租由租客支付。

(七) 本樓祇准作住宅之用，租客不得在該樓儲存違禁品或幹一切觸犯本港政府法例之事，倘經發覺，即報有關當局究辦。租客不得有喧嘩或擾亂鄰居安寧之舉動，倘經別戶投訴，租客仍喧擾如前，業主有權令租客遷出。

方標貼或懸掛個人或團體之招牌，或具有宣傳性質之廣告。租客不得在該屋宇外裝置晒衣架、花架、霓虹光管招牌等。如租客不依約遵守，業主得僱人拆除之，一切費用租客必須負責。

- (九) 該樓內之一切原來設備及間隔，租客必須徵得業主同意，方可更改或增減。如業主收到政府有關部門書面通知要清拆該單位，租客須在限期內遷出，業主不作任何賠償。
- (十) 該樓一切門窗，廚房及浴室之設備，如潔具，水喉，水渠等如有損壞，租客須負責修理或賠償。如租客因疏忽而毀壞本樓之設備，損及別人之傢具衣物或傷害其他人等，租客須負責賠償。租客須自投風災、水、火、盜竊及意外保險，租客如有任何損失，業主不負任何責任。

(十一) 租客不得在該樓宇飼養貓狗及使人厭惡之鳥類及動物。

(十二) 租客不得拒絕業主派遺之人員，在適當時間入屋檢視該樓宇近況或進行任何修理工程。當合約屆滿或終止前兩個月，業主在不干擾原則下，租客須准許持有業主書面證明書之人士，在合理之時間內進入該樓觀察。

(十三) 租客搬進該樓宇時，裝修人牆間格窗花等，遷出時不得拆回以維持該樓原有之齊整。如得業主同意，租客方可拆回但必須將該樓完整修理。該樓宇內之電器設備包括熱水爐一部、冷氣機一部、水電分錶各一個，租客退租時，須要完整地交回業主。如租客故意損壞該等設備可被控告惡意破壞物品罪並須負責賠償。

(十四) 該樓宇之電錶及水錶均屬業主名下登記，業主負責保養及維修水電錶。租客依照水電分錶耗量付款，如租客欠租超過十五天，或多次催促而仍未繳交水電費或管理費等，業主有權拒絕供應食水及電力給租客。

(十五) 租客收到業主交來該樓大門及房門信箱鎖匙共一條，將來租客遷出時，必須全部交回業主，如有遺失，必須照樣配妥不得異議。

(十六) 本租約正副本共兩份，業主及租客各執一份存證，租約釐印稅，及律師樓費用，均由業主及租客平均負擔。本租約如有未盡善之處，一切均依照本港新樓租例辦理。

## (十七) 其他以第一條為約同

### 立租約人

業主：胡成海

商業登記  
身份證號碼：

H 409323(4)

租客：胡成海 身份證號碼：

商業登記  
身份證號碼：

H 409323(4)

茲收到本租約(五)按金 六萬零仟壹佰零捌 正 (HK\$ 26,312.00)

銀行支票 No. and on behalf of  
胡成海 有限公司  
HUNG MAU DECORATION CO., LTD.

Authorized Signature(s)

一〇一年三月三日

簽收